

Bezirksamt Neukölln  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung  
Stapl b3 – 6144/XIV-95/I-08

## **Begründung**

zum Bebauungsplan XIV-95  
„Kottbusser Damm – Block 01“

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

für die Grundstücke Maybachufer 3-6 und Schinkestraße 23-25 sowie einen Abschnitt des Maybachufers im Bezirk Neukölln.

# 1 PLANUNGSGEGENSTAND

## 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im dicht besiedelten Norden von Neukölln. Hier hat sich eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen etabliert. Durch die intensive Ausnutzung der Grundstücke, mit vorwiegend wohngenutzten Blockrandbebauungen und gewerblich genutzten Innenhöfen, ist in dem Gebiet ein erhebliches Defizit an Gemeinbedarfsflächen zu verzeichnen. So wurde mit der 11. Rechtsverordnung vom 25.10.1995 der Geltungsbereich als eines von fünf Teilgebieten des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“ förmlich festgelegt. Der Bebauungsplan XIV-95 dient der Sicherung der Sanierungsziele auch über den Zeitraum der Sanierung hinweg.

Das Bebauungsplanverfahren wurde auf Grund der offensichtlichen Strukturschwächen, die auch von Kriegsschäden herrührten, bereits in den sechziger Jahren begonnen. Privatrechtliche Schwierigkeiten, die die Durchsetzung der geplanten Festsetzungen unmöglich gemacht hätten, behinderten jedoch für Jahrzehnte das Verfahren und so ruhte der Plan lange Zeit.

Die Verlagerung eines Gewerbebetriebes macht nun den Ankauf des für eine Blockdurchwegung noch fehlenden Grundstückteils (hintere Teilfläche der Schinkestraße 25) durch die öffentliche Hand möglich. Daher wird das Verfahren nun wieder aufgenommen. Die Planungsziele haben sich über die Dauer des Verfahrens verfestigt. Der Plan soll zügig unter Anpassung des Geltungsbereichs an die Grenzen des Sanierungsgebietes zur Festsetzung gebracht werden.

## 1.2 Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst den gesamten Teilbereich 01 des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“. Dazu gehören: die Grundstücke Schinkestraße 23, 24 und 25 sowie Maybachufer 3, 4, 5 und 6. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Bezirksgrenze zu Friedrichshain-Kreuzberg im Ortsteil Neukölln. Direkt angrenzend sind der Landwehrkanal und der Kottbusser Damm, über welchen die U-Bahnlinie 8 fußläufig erreichbar ist.

## 1.3 Bestand

Die Herstellung von Gemeinbedarfsflächen und einer Blockdurchwegung zwischen Maybachufer und Schinkestraße konnte auf den Grundstücken Maybachufer 4, Schinkestraße 23 und dem Flurstück 85 (Schinkestraße 24) zum Teil schon realisiert werden. Die restlichen Flächen sind durch Wohnen und Gewerbe geprägt.

### Maybachufer 3

Hier befindet sich im Blockrand ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit Seitenflügel. Die straßenseitige Fassade wurde Ende der achtziger Jahre instandgesetzt, bei der Ausstattung der Wohnungen besteht noch Modernisierungsbedarf. Der Hof öffnet sich zur Freifläche Maybachufer 4, ist jedoch nicht öffentlich zugänglich. Hier befindet sich auch noch ein Schuppen.

#### Maybachufer 4

Das Grundstück ist eine kriegsbedingte Baulücke. Ursprünglich sollte sie wieder bebaut werden. Der Mangel an Kinderspielplätzen und sonstigen Freiflächen veranlasste den Bezirk jedoch zum Erwerb im Jahre 1964. Es entstand eine Grünfläche mit Bolzplatz. Hierzu gehört auch das Flurstück 29/1, das ehemals zum Grundstück Kottbusser Damm 99 gehörte. Anfang 2003 wurden die überalterten und zum Teil unbenutzbaren Spielanlagen erneuert. So ist eine viel frequentierte Anlage entstanden.

#### Maybachufer 5

Straßenseitig geschlossen befindet sich ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit kleinem Seitenflügel. Mitte der achtziger Jahre wurden eine Heizungsanlage und neue Fenster eingebaut. Im Jahre 1995 wurde die Brandwand zum Maybachufer 4 mit Außenwanddämmung und Neuputz aus ModInst-Mitteln versehen. Neben der Wohnnutzung befinden sich hier diverse Büros sowie soziale und gemeinnützige Institutionen.

Es schließt sich im hinteren Grundstücksbereich ein fünfgeschossiges Fabrikgebäude an. Hierzu gehört auch die dreigeschossige hintere Grenzbebauung. In den Gebäuden befindet sich ein Galvanikbetrieb. Die Fassade wurde instand gesetzt und der Betrieb 1994 umfassend modernisiert, was die Emissionsbelastung der Umgebung erheblich verringert hat. Mit seiner Spezialisierung auf die Galvanisierung von Einzelteilen füllt er eine Nische. Sanierungsziel ist dennoch die Verlagerung des Betriebes.

#### Maybachufer 6

Auf dem Grundstück befindet sich ein fünfgeschossiges Wohngebäude in geschlossener Bebauung mit Seitenflügel und teilweise viergeschossigem Quergebäude. Die Wohnungen weisen erhebliche Mängel im üblichen Standard auf, einige besitzen noch Außentoiletten. Ein Sozialplanverfahren sowie die Modernisierung werden im Rahmen der Sanierung angestrebt.

#### Schinkestraße 23

Das Grundstück ist eine kriegsbedingte Baulücke und wurde 1966 vom Land Berlin angekauft. Auf ihm wurde ein Kinderspielplatz realisiert.

#### Schinkestraße 24

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken 84 und 85. Straßenseitig geschlossen auf dem Flurstück 84 befindet sich ein sechsgeschossiges Wohngebäude aus dem Jahre 1995. Das vormals dort befindliche baufällige Vorderhaus wurde im Rahmen der Sanierung nach einem Sozialplanverfahren mit Ordnungsmaßnahmemitteln abgerissen. Im Gegenzug sicherte sich der Bezirk Neukölln Wohnungsbelegungsrechte im Neubau. Weiterhin befinden sich im hinteren Bereich Stellplätze für KFZ.

Das hintere Flurstück 85 ist bereits 1993 vom Land Berlin erworben worden. 1994/95 wurde das zweigeschossige Nebengebäude abgerissen und eine Bodensanierung durchgeführt. In den Jahren 1997 bis 2000 konnte das Flurstück dann in eine Grün- und Spielfläche umgewandelt werden. Es ist nur über die Schinkestraße 23 erschlossen.

#### Schinkestraße 25

In geschlossener Bauweise befindet sich auf dem Grundstück ein Wohngebäude. Auf dem hinteren Teil des Grundstücks stehen außerdem vier Nebengebäude. In

Teilen dieser befand sich ehemals ein Schilder- und Lichtreklamehersteller. Weiterhin war hier eine Bauschlosserei ansässig, die im Jahre 2003 im Zuge der Sanierung verlagert werden konnte. Der ca. 312 m<sup>2</sup> große hintere Grundstücksteil stellt das fehlende Teilstück für die Blockdurchwegung dar. In Hinblick auf den in den sechziger Jahren herrschenden Werkstatttraum-Mangel sowie einen bestehenden langfristigen Mietvertrags für die Bauschlosserei, war ein Ankauf durch Land Berlin bisher nicht möglich.

#### **1.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke Maybachufer 4 und Schinkestraße 23 sowie das Flurstück 85 (Schinkestraße 24) sind im Eigentum des Landes Berlin.

Das Grundstück Maybachufer 6 ging, als der ehemalige Eigentümer ohne Erben verstarb, zunächst an das Land Berlin über, wurde dann jedoch im Jahre 2002 an die heutigen privaten Eigentümer verkauft. Die Grundstücke Maybachufer 3 und 5 sowie Schinkestraße 25 und Flurstück 84 (Schinkestraße 24) haben ebenfalls private Eigentümer. Das Grundstück Schinkestraße 25 ist in Wohnungsteileigentum aufgeteilt. Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 8, 13 und 14 des Maybachufers, welche sich in Privateigentum befinden, im Eigentum des Landes Berlin. Der Ankauf der Flurstücke durch das Land Berlin wird vorbereitet.

#### **1.5 Planerische Ausgangssituation**

##### 1.5.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95) wird für den Geltungsbereich gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Die für den Bebauungsplan geplante Festsetzung von Mischgebiet ist somit aus dem FNP entwickelbar (Entwicklungsgrundsatz1 / Regelfall). Die Festsetzung von Grünflächen ist gem. Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 2 regelmäßig zulässig für Grünflächen mit lokaler Bedeutung, kleiner als 3ha, wie hier vorgesehen.

##### 1.5.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Der Entwurf für die Bereichsentwicklungsplanung Neukölln 1 (Arbeitsbericht - Fortschreibung 01/02) sieht für den Geltungsbereich Folgendes vor:

- Schinkestraße 25 und Flurstück 84 (Schinkestraße 24):  
Mischgebiet mit hohem Gewerbeanteil
- Maybachufer 3, 5 und 6  
Mischgebiet
- Maybachufer 4, Schinkestraße 23 und Flurstück 85 (Schinkestraße 24):  
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz  
Dies spiegelt sich auch im Maßnahmenkonzept als Neuanlage, Erweiterung von Spielplätzen wieder.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen somit den Zielen der Bereichsentwicklungsplanung.

### 1.5.3 Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28. Dezember 1960 (ABl. 1961, S. 742) als übergeleiteter Bebauungsplan i.V.m. der Bauordnung 1958 weist für den Geltungsbereich gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 aus.

### 1.5.4 Straßen- und Baufluchtlinien

Im Plangebiet befinden sich folgende förmlich festgesetzte Straßen- und Baufluchtlinien:

- am Maybachufer von 1883 (ohne genaueres Datum) und
- in der Schinkestraße (Datum nicht ermittelbar).

### 1.5.5 Sanierungsgebiet Neukölln – Kottbusser Damm Ost

Der Geltungsbereich liegt im Sanierungsgebiet Kottbusser Damm Ost, das nach vorbereitenden Untersuchungen im Oktober 1995 förmlich festgesetzt wurde. Der Rahmenplan (letzte Änderung durch BA-Beschluss vom 04.06.1996) sieht für den Geltungsbereich Folgendes vor:

- Schinkestraße 25 (vordere Teilfläche), Flurstück 84 (Schinkestraße 24) und Maybachufer 3, 5 und 6:  
Wohnen mit wohngenutzten Höfen
- Maybachufer 4, Schinkestraße 23, Schinkestraße 25 (hintere Teilfläche) und Flurstück 85 (Schinkestraße 24):  
öffentlicher Spielplatz und Blockdurchwegung.

### 1.5.6 Landschaftsprogramm

Dem Landschaftsprogramm für Berlin vom 29.7.1994 lassen sich bezüglich des Plangebietes, das als Innenstadtbereich mit dem Schwerpunkt Entsiegelung klassifiziert ist, folgende Forderungen entnehmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelung in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen,
- Kompensation von baulicher Verdichtung,
- Schaffung qualitativ hochwertig gestalteter Freiräume bei baulicher Verdichtung,
- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturf lächen,
- Erschließung vorhandener Freiflächen,
- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen.

### 1.5.7 Festgesetzter Bebauungsplan im Geltungsbereich

Die Grundstücke Maybachufer 3, 5 und 6 liegen im Geltungsbereich des Textbebauungsplans XIV-B3, festgesetzt am 02. Juni 1989. Dieser setzt als Baugebietsausweisung für die Grundstücke Mischgebiet fest. Nur ausnahmsweise zulässig und auch

nur im 1. und 2. Vollgeschoss sowie in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten. Unzulässig sind Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen).

Die Inhalte wurden in den Bebauungsplan XIV-95 übernommen.

#### 1.5.8 Altlasten

Das Umweltamt schätzte mit Schreiben vom 29.04.2004 die Belastungen des Geltungsbereichs folgendermaßen ein:

Für den gesamten Geltungsbereich, der innerhalb eines früheren Niederungsgebietes liegt, gilt, dass anthropogene Auffüllungen zu erwarten sind. Weiterhin ist mit verfüllten Kellern sowie Brandschäden auf Grund von Kriegseinwirkungen zu rechnen. Das Grundwasser steht in Tiefen von 1 bis 4 m unter der Geländeoberkante an und ist in die Kategorie mit hoher Schmutzempfindlichkeit einzuordnen.

Auf dem Grundstück Maybachufer 5 besteht der Verdacht auf Altlasten, da sich dort ein Galvanikbetrieb befindet. Untersuchungen zu Boden und Grundwasser liegen jedoch nicht vor.

Für das Grundstück Maybachufer 4 ist eine Auffüllung mit in der Regel schadstoffbelastetem Trümmerschutt zu erwarten. Die Untersuchungen ergaben Belastungen mit PAK und Schwermetallen. Bei baulichen Umgestaltungen wäre deshalb der Oberboden fachgerecht zu entsorgen.

Auf dem Grundstück Schinkestraße 24 (Flurstück 85) wurden durch Boden- und Grundwasseruntersuchungen Belastungen nachgewiesen. Nach Ankauf durch das Land Berlin wurde jedoch in den Jahren 1994/95 eine Bodensanierung durchgeführt.

Eine akute Gefährdung für die zu betrachtenden Nutzungspfade geht nach Einschätzung des Umweltamtes nicht von den Planungsflächen aus. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist das Umweltamt gem. § 17 Abs. 1 und 2 Allgemeines Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ASOG) in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Bauordnung berechtigt ggf. Auflagen zu Bodenaushub/Bodenentsorgung oder anderen Maßnahmen gem. Bundesbodenschutzverordnung zu erteilen. Erhöhte Entsorgungskosten bei erforderlichem Bodenaushub sind auf Grund der belasteten Auffüllungen zu erwarten.

## **2 PLANINHALT**

### **2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung**

#### 2.1.1 „Altverfahren“

Anfängliche Planungen sahen eine Wiederbebauung der kriegsbedingten Baulücken auf den Grundstücken Schinkestraße 23, Maybachufer 4 und Kottbusser Damm 100 vor. Auf Grund des massiven Mangels an Freiflächen wurde diese Planung jedoch verworfen.

Die Grundstücke Maybachufer 4 mit dem Hinterland des Grundstücks Kottbusser Damm 100 sowie Schinkestraße 23 wurden dann Anfang der sechziger Jahre in die Notmaßnahme zur Errichtung von Kinderspielplätzen aufgenommen.

Die Senatsverwaltung für Finanzen trat deshalb in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern ein. Die Verhandlungen zum Grundstück Schinkestraße 23 scheiterten an den Preisvorstellungen der damaligen Eigentümer, so dass SenFin mit Schreiben IV

B 414-95d 102 vom 11.10.1963 die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens zur Sicherung des Spielplatzstandortes forderte. Daraufhin wurde das Bebauungsplanverfahren XIV-95 mit BA-Beschluss 24/64 vom 10.02.1964 eingeleitet. Im Dezember 1966 konnte das Grundstück dann durch das Land Berlin erworben werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltete zu diesem Zeitpunkt die Grundstücke Maybachufer 4, Schinkestraße 23, 24 und 25 sowie Kottbusser Damm 99 und 100. Die Blockdurchwegung über die Grundstücke Schinkestraße 23 und Maybachufer 4 sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Schinkestraße 24 und 25 war von Anfang an Planungsziel. Die übrigen Flächen sollten als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Der Eigentümer der Grundstücke Maybachufer 4 und Kottbusser Damm 100 widersetzte sich zunächst den Planungen, man fand jedoch einen Kompromiss. Das Land Berlin erwarb im Februar 1964 das Grundstück Maybachufer 4 sowie im November 1964 das Hinterland des Grundstücks Kottbusser Damm 100. Dafür konnte der Eigentümer den vorderen Teil letztgenannten Grundstücks fünfgeschossig neu bebauen.

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.04.1966 bis einschließlich 11.05.1966 wurde vor allem die Grünausweisung der rückwärtigen Teile der Grundstücke Schinkestraße 24 und 25 bemängelt. Hier befanden sich zu dieser Zeit zwei Werkstätten (ein Schilder- und Lichtreklamehersteller und ein Schlossereibetrieb) und eine Mineralwasserfabrik. Da es zu dieser Zeit in Westberlin einen Mangel an Werkstätten gab, kamen auch Beanstandungen verschiedener Kammern.

Nach Aufgabe der Mineralwasserfabrik auf dem Grundstück Schinkestraße 24 im Juli 1965 wurden Verhandlungen zum Ankauf des Hinterlandes aufgenommen. Diese scheiterten, da die Eigentümer das Grundstück nur insgesamt verkaufen wollten. Das Land Berlin lehnte dies aus finanzieller Hinsicht aber auch wegen fehlender Nutzungsperspektiven für den vorderen Grundstücksteil ab.

Da eine Enteignung zum Wohle der Allgemeinheit in diesem Fall nicht angemessen schien, ruhte das Bebauungsplanverfahren ab diesem Zeitpunkt.

### 2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Der Senat von Berlin hat in seiner 69. Sitzung am 21.07.1992 (Senatsbeschluss Nr. 2017/92) beschlossen, vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB im Bereich Kottbusser Damm Ost zu beginnen.

Die Untersuchungsergebnisse bestätigten die massiven städtebaulichen Mängel, was insbesondere fehlende infrastrukturelle Einrichtungen sowie fehlende oder unzureichende öffentliche Grünflächen betraf. Die Ursache dafür wurde in der Vernachlässigung der Bodenbevorratungspolitik zu Anfang des 20. Jahrhunderts gesehen.

### 2.1.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Der Senat von Berlin hat in seiner 211. Sitzung am 26.09.1995 (Nr. 6328/95) beschlossen, die 11. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gem. § 142 Abs. 3 BauGB zu erlassen (GVBl. für Berlin 9.11.1995).

Der Planbereich ist identisch mit dem Teilbereich 01 des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“.

#### 2.1.4 Weitere Entwicklung

Im Zuge der Sanierung bzw. schon im Vorfeld kam es wieder zu Kaufverhandlungen bezüglich des Hinterlandes des Grundstücks Schinkestraße 24. Man konnte jetzt auch hier einen Kompromiss finden. Da das Vorderhaus inzwischen stark baufällig war, konnte es mit Ordnungsmaßnahmemitteln nach einem vorhergehenden Sozialplanverfahren abgerissen werden. 1995 entstand ein neues sechsgeschossiges Wohngebäude. Das Hinterland konnte 1993 vom Land Berlin erworben werden, 1994/95 wurden die Nebengebäude abgerissen und eine Bodensanierung durchgeführt. In den Jahren 1997-2000 konnte die Fläche dann in eine Grün- und Spielfläche umgestaltet werden.

Nach Aufgabe des Betriebes für Schilder und Lichtreklame auf dem Grundstück Schinkestraße 25 konnte im Jahre 2003 auch der Bauschlossereibetrieb sanierungsbedingt verlagert werden. Der Ankauf des Hinterlandes als fehlende Fläche zur Blockdurchwegung kann nun in Angriff genommen werden.

## **2.2 Intention des Planes**

### 2.2.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist es, den Mangel an Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätzen im Gebiet zu beheben. Dazu zählt auch die Einrichtung der geplanten Blockdurchwegung. Die Maßnahmen können jedoch nur auf (ehemals) privaten Flächen verwirklicht werden. Die Grundstücke mussten oder müssen dafür vom Land Berlin erworben werden. Um die Ankäufe der Grundstücke nicht zu gefährden, muss eine zügige planungsrechtliche Sicherung durch den Bebauungsplan XIV-95 erfolgen.

### 2.2.2 Wesentlicher Planinhalt

Für die Grundstücke Maybachufer 4, Schinkestraße 23 sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Schinkestraße 24 und 25 soll **Grünfläche** mit den **Zweckbestimmungen öffentlicher Spielplatz und öffentliche Parkanlage** festgesetzt werden.

Die übrigen Grundstücke sollen als **Mischgebiet MI** festgesetzt werden. Die vorhandenen Wohn- und Fabrikgebäude sollen im Wesentlichen durch **Baukörperausweisungen** im Bestand gesichert werden. Dies betrifft vornehmlich den jeweils vorderen Teil der Grundstücke, die hinteren Grundstücksteile sollen zukünftig von Bebauung freigehalten werden. In den Mischgebieten wird als höchstzulässige Anzahl der sechs festgesetzt. Im Mischgebiet gilt generell die **geschlossene Bauweise**.

Stellplätze und Garagen sind abgesehen von notwendigen Behinderten-Stellplätzen und Tiefgaragen im Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6).

Darüber hinaus sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten (textliche Festsetzung Nr. 7).

Innerhalb des Plangebietes sollen nur Heizungsarten mit geringem Schadstoffaustausch zulässig sein (textliche Festsetzung Nr. 2).

Schinkestraße und Maybachufer werden als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** von den Bau- und Freiflächen abgegrenzt. Die aus der Planunterlage ersichtliche Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens (TF Nr. 1).

Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten sollen nur ausnahmsweise und auch nur im 1. und 2. Vollgeschoss sowie in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Unzulässig sind Spielhallen und Einrichtungen



zur Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Video-Vorführungen) (TF Nr. 3).

Alle bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten durch seine Festsetzung außer Kraft (TF Nr. 4).

### 2.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen / Abwägung

#### 2.2.3.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Der Bebauungsplan XIV-B3 weist die Grundstücke der Blöcke Kottbusser Damm Ost als Mischgebiet aus, der Baunutzungsplan sieht für die Baugrundstücke ebenfalls gemischtes Gebiet vor. Der Bebauungsplan nimmt diese Aussagen mit der Festsetzung Mischgebiet für die Grundstücke Maybachufer 3, 5 und 6 sowie Schinkestraße 24 (nur Flurstück 84) und 25 (vorderer Grundstücksteil) auf. Die geplante Festsetzung entspricht ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ist gemäß Entwicklungsgrundsatz 1 / Regelfall aus dem FNP entwickelbar.

Die geplante Ausnutzung der Grundstücke richtet sich im Wesentlichen nach dem Bestand und sichert die historisch geprägten Strukturen, dies gilt vor allem für den vorderen Teil der Grundstücke. Das recht erhebliche Maß der baulichen Nutzung ist dabei städtebaulich gerechtfertigt. Der Block liegt in einem innerstädtischen Bereich, der einerseits eine Bebauung in dieser Höhe bereits aufweist und dies andererseits der gebietstypischen Dichte entspricht. Hiervon abzuweichen, wie z.B. in den 60er Jahren um mehr Luft und Sonne in die Quartiere zu bringen, hat sich nicht bewährt. Stattdessen sollen diese Bedürfnisse jetzt über die geplante Blockdurchwegung unter Erhalt der Blockkante befriedigt werden. In diesem Ensemble wirkt die geschlossene Bauweise zusätzlich als Lärmschutz gegenüber dem Straßenraum und erhöht somit die Aufenthaltsqualität auf den innenliegenden Grün- und Freiflächen. Durch die hinteren freizuhaltenden Grundstücksteile soll sich ein fließender Übergang von öffentlicher Grünfläche zu privat genutzter, begrünter Hofffläche ergeben. Dadurch soll die Belichtung und Belüftung der Höfe gesteigert und damit auch die Aufenthaltsqualität insgesamt erhöht werden. Daher sind hier auch Stellplätze und Garagen unzulässig.

Im Mischgebiet sollen weiterhin Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise und auch nur im 1. und 2. Vollgeschoss sowie in der ersten Ebene unterhalb der Geländeoberfläche zulässig sein. Spielhallen und die Schaustellung von Personen (z.B. Peep-, Sex- und Live-Shows sowie Videovorführungen) sind unzulässig. Durch den Ausschluss dieser Nutzung bzw. die Einschränkung der genannten Nutzungen soll verhindert werden, dass andere Wohn- und Gewerbenutzungen verdrängt werden. Dieses Problem stellt sich im Gebiet um den Kottbusser Damm weiterhin als aktuell dar, so hat es allein seit März 2003 zehn telefonische Anfragen zu Ansiedlungsmöglichkeiten von Spielhallen in diesem Quartier gegeben. Verstärkt durch den hier herrschenden hohen Leerstand bei Einzelhandelsgeschäften, würde eine ungesteuerte städtebauliche Entwicklung in dieser Beziehung zum Umkippen des Gebietes führen.

#### 2.2.3.2 Verkehrsflächen

Die Straßenflächen der Schinkestraße und des Maybachufers werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mittels Straßenbegrenzungslinien planungsrechtlich gesichert. Die Flurstücke 8, 13 und 14 des Maybachufers, befinden sich dabei derzeit noch in Privateigentum. Sie sind zwar als Verkehrsflächen ausgebaut und werden als Bürgersteig genutzt, sie sind jedoch nicht als Verkehrsflächen gewidmet. Recherchen in der Erschließungsakte „Maybachufer“ ergaben, dass die

genannten Flurstücke bereits um 1895 als Bürgersteig ausgebaut wurden. Die aus dieser Zeit stammenden ff. Fluchtlinien weisen darauf hin. Gleichzeitig stellen die Fluchtlinien klar, dass sich die planungsrechtliche Situation mit Festsetzung der Verkehrsfläche mittels dieses Bebauungsplans nicht ändert. Vielmehr galten die betroffenen Flurstücke seit 1893 als Straßenland. Aus der Erschließungsakte geht darüber hinaus eindeutig hervor, dass der Ausbau der Gehwege nicht nur in Absprache mit den Privateigentümern vollzogen wurde, sondern sogar auf deren Kosten. Der Bebauungsplan ändert somit weder die rechtliche noch die tatsächliche Situation der Eigentümer. Die private Nutzung der oben genannten Flurstücke wird auch zukünftig nicht möglich sein. Diese seit über hundert Jahren andauernde Benachteiligung der Eigentümer soll nun aber im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beseitigt werden. Das Land Berlin wird die Flurstücke erwerben. Sinnvolle städtebaulich-funktionale Alternativen liegen nicht vor.

### 2.2.3.3 Begrünungsfestsetzungen

Die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche auf den Grundstücken Maybachufer 4, Schinkestraße 23 sowie den hinteren Bereichen der Grundstücke Schinkestraße 24 (Flurstück 85) und Schinkestraße 25 ist gem. Entwicklungsgrundsatz 1 Satz 2 regelmäßig zulässig und entwickelbar für Grünflächen mit lokaler Bedeutung kleiner als 3ha.

Die Funktion des Mischgebietes wird in Zusammenhang mit der Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs durch die Grünausweisung nicht beeinträchtigt. Hier findet eine Auflockerung der während der Mietspekulationszeit um die Jahrhundertwende entstandenen dichten Bebauung statt, durch die der Norden Neuköllns eine gravierende Unterversorgung an Grün- und Freiflächen erfahren hat.

Im Bereich der Schinkestraße 25 stellt die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche einen Eingriff in das Privateigentum dar. Im Hinblick auf die vorherrschenden Grün- und Freiflächendefizite muss dies jedoch hinter die öffentlichen Belange zurücktreten. Das betroffene Flurstück ist das letzte Bindeglied für die Gründurchwegung des Blocks, dessen Schaffung Ziel des Bebauungsplans ist. Innerhalb des Wohngebiets sind und waren keine geeigneten Grundstücke der öffentlichen Hand vorhanden, die zur Reduzierung der Mangelsituation hätten verwendet werden können. Sinnvolle Alternativen zu der vorliegenden Planung liegen somit nicht vor.

Die Festsetzung gärtnerischer Maßnahmen für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll vor allem für die Anwohner mehr Wohnqualität erzeugen. Hier sollen ökologische Flächen geschaffen werden, die die öffentliche Grünfläche als Nebeneffekt optisch erweitern, die aber vornehmlich der privaten Nutzung dienen.

### 2.2.3.4 Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Dies betrifft den Bebauungsplan XIV-B3, den Baunutzungsplan sowie die ff. Fluchtlinien.

### 2.2.4 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB

Durch eine landschaftsplanerische Beurteilung der Planung wird die Fragestellung der Vermeidung, Minderung und Kompensation von zu erwartenden Eingriffen gemäß § 1a BauGB und § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für die geplanten

Nutzungen behandelt. Die Ergebnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in die Abwägung der Belange eingestellt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist das bestehende Baurecht. Zu bewerten sind ausschließlich die durch das neue Planverfahren zusätzlich ermöglichten Eingriffe.<sup>1</sup>

Vorhandenes Planungsrecht: Für den Geltungsbereich besteht durch den Baunutzungsplan Baurecht. Er weist das Plangebiet als gemischtes Gebiet mit der Baustufe V/3 aus.

Zukünftiges Planungsrecht: Der straßenseitige Gebäudebestand auf den Grundstücken Maybachufer 3, 5 und 6, dem Flurstück 84 (Schinkestraße 24) und der Schinkestraße 25 sowie die Seitenflügel auf den Grundstücken Maybachufer 5 und 6 werden durch Baukörperausweisungen gesichert. Die übrigen Flächen im Bebauungsplan werden als Grünfläche ausgewiesen.

Die Straßenverkehrsflächen der Schinkestraße und des Maybachufers werden in der Bilanz als bereits existierende Flächenkategorien erfasst, die durch die Planung nicht verändert, sondern lediglich gesichert werden.

#### Fazit:

Der Vergleich des derzeit geltenden und des zukünftigen Planungsrechts zeigt, dass keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, sondern im Gegenteil eine Verbesserung hinsichtlich des Versiegelungsgrades eintritt. Daher ist ein Ausgleich gem. § 1a BauGB nicht erforderlich.

#### 2.2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes begründen keine Zulässigkeit von gemäß Anlage 1 des UVPG UVP-pflichtigen Vorhaben. Die Durchführung von standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfungen und die Durchführung einer UVP sind somit gemäß UVPG nicht erforderlich. Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB muss nicht erstellt werden.

Die Umweltbelange werden abschließend durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt. Eine Aufwertung erfährt das Gebiet insbesondere durch die Festsetzung von öffentlicher Grünfläche sowie die Textlichen Festsetzungen Nr. 2 und 3.

#### 2.2.6 Information der Fachverwaltungen / Planungssitzung

Mit Schreiben vom 03.02.1964 wurden die beteiligten Dienststellen des Bezirksamtes und die Verwaltungen des öffentlichen Ver- und Entsorgungnetzes über die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans XIV-95 informiert.

Auf der Planungssitzung beim Senator für Bau- und Wohnungswesen am 04.06.1964 erhielt der Bebauungsplan die Zustimmung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind.

<sup>1</sup>

§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB: "... Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

### 2.2.7 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 12.04.1966 bis einschließlich 11.05.1966 hat der Bebauungsplan XIV-95 gem. § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 in Verbindung mit § 3 Abs. 4 des Gesetzes zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 im Rathaus Neukölln öffentlich ausgelegt.

#### 2.2.7.1 Auswertung der öffentlichen Auslegung / Abwägung

21 Bürger und Träger öffentlicher Belange nutzten die Gelegenheit sich zu informieren. Es gab fünf schriftliche Rückmeldungen. Alle anderen Besucher gaben an, keine Bedenken zu haben. Die Bewag gab an, auf der geplanten öffentlichen Grünfläche eine Netzstation zu planen.

Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung aus dem Jahre 1966 sind nach heutigem Standpunkt nicht mehr aussagefähig. Die Verhältnisse auf den einzelnen Grundstücken haben sich grundlegend geändert. Das betrifft sowohl Nutzungen als auch Eigentumsverhältnisse. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Auswertung der eingegangenen Bedenken verzichtet. Der Bebauungsplan muss erneut den Trägern öffentlicher Belange vorgelegt und öffentlich ausgelegt werden.

### 2.2.8 Änderungen des Planes zur erneuten öffentlichen Auslegung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XIV-95 wird den Grenzen des Blockes 01 des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“ angepasst.

Das Flurstück 85 (Schinkestraße 24) und der vordere Grundstücksteil der Schinkestraße 25 sowie die neu im Geltungsbereich liegenden Grundstücke Maybachufer 3, 5 und 6 werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen durch Baukörperausweisungen.

Die Planergänzungsbestimmung Nr. 1, die die im Kerngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für allgemein zulässig erklären sollte, wurde gestrichen. Die Festsetzung erübrigt sich, da im Geltungsbereich nunmehr kein Kerngebiet festgesetzt wird. Abgesehen wird auch von der Planergänzungsbestimmung Nr. 2, welche eine Ausnahme zur Zulässigkeit von Vollgeschossen regeln sollte. Hier wird kein Regelungsbedarf mehr gesehen.

Geregelt wird nun weiterhin die Verwendung von Brennstoffen (TF Nr. 2), dadurch können langfristig Emissionen vermieden werden, was den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Aus dem festgesetzten Bebauungsplan XIV-B3 wird die Festsetzung zur Regulierung von Schank- und Speisewirtschaften sowie von Vergnügungsstätten übernommen (TF Nr. 3).

### 2.2.9 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 03.05.2004 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sowie der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg die Wiederaufnahme des Verfahrens in Verbindung mit einer Geltungsbereichsänderung sowie einer Planänderung gem. § 5 AGBauGB bzw. Art. 13 Abs. 2 LPV mitgeteilt.

Mit Schreiben ID 28-6142/XIV-95 vom 26.05.2004 teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit, dass gegen die beabsichtigte Geltungsbereichsänderung aus

Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen keine Bedenken bestehen.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt, da es mit dem Kottbusser Damm, der als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II Bestandteil des übergeordneten Straßennetzes Berlins ist und den unterhalb des Kottbusser Dammes liegenden Bahnanlagen der U-Bahnlinie U8 und U-Bahnhof Schönleinstraße sowie dem Landwehrkanal (Bundeswasserstraße) gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei wesentlichen Änderungen der Planung ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung –sinnvollerweise vor entsprechenden BA-Beschlüssen- gem. AV Mitteilung Abschnitt V Nr. 8 vom 15.08.1994 wieder zu beteiligen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte mit Schreiben vom 28.05.2004 mit, dass sich das Plangebiet im Siedlungsbereich des LEP eV befindet. Der B-Planentwurf steht im Einklang mit Ziel 1.0.1 LEP eV und entspricht § 16 Abs. 5 Landesentwicklungsprogramm.

Im weiteren Verfahren ist die Beteiligung der Behörde nochmals als Träger öffentlicher Belange erfolgt, um die Anpassung des Planes an die Ziele der Raumordnung festzustellen. Darüber hinaus ist eine erneute Beteiligung nur bei erheblicher Verzögerung des Verfahrens bzw. bei wesentlicher Änderung der Planinhalte erforderlich.

#### 2.2.10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Um eine schnellere Verfahrensdurchführung zu ermöglichen, wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Einige Träger wurden bereits vor Neuaufnahme des Verfahrens intern beteiligt, so dass ein erhöhter Abstimmungsaufwand daher nicht mehr zu erwarten war.

Im Ergebnis der Trägerbeteiligung sind keine wesentlichen Änderungen erforderlich geworden. Die Auswertung ist im Vermerk vom 22.10.2004 detailliert dargestellt.

Lediglich folgende redaktionelle Ergänzung wurde notwendig:

Die nachstehende Formulierung wurde in Punkt 3.3 -Haushaltsrechtliche Auswirkungen- eingefügt: Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen bzgl. der zu übernehmenden Mehrfläche muss das NGA im Rahmen seiner Ressourcen schaffen.

Diese Formulierung wurde durch das Bezirksamt Neukölln, Abt. FinWiSport, SE Finanzen, Fachbereich Grundstückswesen mit Schreiben vom 23.08.2004 angeregt.

#### 2.2.11 Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplan XIV-95 wurde gem. § 3 Abs. 3 BauGB vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004 (ausgenommen der 25.08.2004) erneut öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Amtsblatt (S. 3209) erfolgte am 13.08.2004, in der Presse erfolgte die Bekanntmachung am 20.08.2004. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung aus dem Jahre 1966 waren nicht mehr verwertbar. Dennoch konnte vorausgesetzt werden, dass die geplanten Festsetzungen öffentlich bekannt sind, da sie der Sicherung der Sanierungsziele im Block 01 des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“ dienen. Das Sanierungsgebiet ist seit 1995 förmlich festgelegt, Eigentümer, Anwohner und Träger öffentlicher Belange wurden und werden seit diesem Zeitpunkt ständig über die neuen Entwicklungen im Gebiet informiert. Eine völlige

Neuaufnahme des Bebauungsplanverfahrens wurde aus diesen Gründen ausgeschlossen.

#### 2.2.12 Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung

7 Bürger haben während der Auslegungszeit Einblick in die Planung genommen. Anregungen gingen in Form drei schriftlicher Stellungnahmen beim Fachbereich Stadtplanung ein.

Im Ergebnis der fristgerecht vorgetragenen Anregungen war für den Bereich des Bebauungsplanes XIV-95 nunmehr abzuwägen:

- a. Der Fachverband Fußverkehr Deutschland begrüßte die Fest- und Umsetzung einer Blockdurchwegung durch die Grünfläche im Blockinneren. Damit würden für manche Bewohner des Gebietes Abkürzungen geschaffen und es entstünde ein angenehmer Fußweg durch Grün abseits von Verkehrslärm und –abgasen.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

- b. Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. stimmt dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, mit dem u.a. Durchgrünungen sowie öffentliche Durchwegungen der dicht bebauten gründerzeitlichen Blöcke ermöglicht werden sollen, zu.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:  
Wird zur Kenntnis genommen.*

- c. Im Namen der Eigentümerin des Grundstücks Maybachufer 5 äußerte ein Anwalt folgende Anregungen zum Bebauungsplanentwurf:

1. Es werden Einwände gegen den Verlust des baurechtlichen Bestandsschutzes der vorhandenen Hinterbebauung auf dem Grundstück erhoben. Dies würde eine erhebliche aktuelle Wertminderung der Liegenschaft zur Folge haben. Die derzeitige Nutzung könne ohne diese Gebäudeteile tatsächlich nicht aufrechterhalten werden. Bei einem Wegfall müsse die Eigentümerin baurechtlich in der Lage sein, durch Ersatzbebauung im bisherigen Umfang ihren vertraglichen Bindungen aus den abgeschlossenen Mietverträgen weiter nachzukommen. Darüber hinaus befänden sich alle Gebäudeteile in gutem baulichen Zustand, ein Sanierungs- oder Instandsetzungsbedarf bestünde nicht. In den letzten Jahren habe die Mandantin erhebliche Summen in die Erhaltung der Gebäude investiert, was zum Teil über den üblichen Standard hinausginge.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:  
Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes kommt es nicht zum Verlust des Bestandsschutzes. Auch weiterhin werden dem Eigentümer Maßnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz unter Wahrung der Identität des Bauwerks gestattet, dazu zählen insbesondere Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten. Ein sogenannter erweiterter Bestandsschutz, der den Wiederaufbau eines untergegangenen Gebäudes zulässt, kann auch nach derzeit geltendem Planungsrecht nicht gewährt werden. Der geltende Baunutzungsplan weist für die betroffenen Grundstücke die Baustufe V/3 aus, das entspricht einer maximal zulässigen Vollgeschosszahl von 5, einer GRZ von 0,5 und einer GFZ von 1,5. Demnach sind die Grundstücke im Bestand völlig übernutzt. Eine Genehmigung zum Wiederauf-*

*bau könnte in diesem Fall planungsrechtlich nicht genehmigt werden, dies würde weit über eine übliche Befreiung hinausgehen. Auch im Hinblick auf die geltende Verordnung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes XIV-95 und die damit verbundenen abgestimmten Sanierungsziele müsste der Wiederaufbau der hinteren Bebauung gem. § 145 Abs. 2 BauGB versagt werden, um die Durchführung der Sanierung nicht unmöglich zu machen oder wesentlich zu erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderzulaufen.*

*Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes XIV-95 würden für die Grundstücke ein höheres Maß der baulichen Nutzung als jetzt zulässig sichern. Zwar verringert sich mit Festsetzung des Bebauungsplanes die zulässige GRZ, überproportional dazu erhöht sich jedoch die GFZ, was insbesondere auf die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse zurückzuführen ist. In diesem Fall ist also durchaus das Abwägungsergebnis der Privatrechte gegenüber den Belangen des Allgemeinwohls zugunsten der Privateigentümer ausgefallen. Von einer Wertminderung des Grundstücks kann nicht gesprochen werden.*

*Über die angeführten Investitionen liegen dem Fachbereich Stadtplanung im Bereich der hinteren Bebauung keine Informationen vor, obgleich diese innerhalb des Sanierungszeitraumes genehmigungspflichtig gewesen wären, der Eigentümerin entstehen bei ungenehmigten Arbeiten zur Instandhaltung keine Entschädigungsansprüche. Weiterhin sind auch keine sanierungsrechtlichen Genehmigungen für gewerbliche Nutzungen über mehrere Jahre für die hinteren Gebäuden erteilt worden und müssten auch weiterhin versagt werden.*

*Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*

2. Das gesamte Grundstück der Mandantin und die dafür beabsichtigten Festsetzungen hätten keinerlei inhaltlichen Bezug zu den Zielen des Bebauungsplanverfahrens. Eine Erhaltung der baulichen Struktur in dem jetzt vorhandenen Umfang steht mit den Planzielen der Sanierung in Einklang und ist daher planungsrechtlich zu sichern.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Der Bebauungsplan XIV-95 dient der Sicherung der Sanierungsziele, sein Geltungsbereich entspricht dem Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“ für den Block 01. Sanierungsziel für den Bereich im Norden Neuköllns ist insbesondere die Schaffung von Freiräumen, da hier eine hohe bauliche Dichte vorherrscht und im Rahmen der Voruntersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ein Mangel an solchen Flächen festgestellt wurde. Dieses Ziel beinhaltet auch die Schaffung qualitativ hochwertiger privater Freiflächen. Gem. § 1 BauGB ist mit Bauleitplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dies beinhaltet im vorliegenden Bebauungsplan eine Behebung der offenkundig vorhandenen städtebaulichen Mängel, wie z.B. die Hofsituation der beiden genannten Grundstücke. Diese für die Zeit der Industrialisierung in Berlin typische Bauweise muss heute als überholt angesehen werden. Die bestehende Hinterhofsituation entspricht heute nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dieser Missstand soll daher mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf langfristig behoben werden, ohne dabei in*

den baurechtlichen Bestandsschutz einzugreifen (s.o.). Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.

3. Der vorhandene Gebäudebestand sei in der Plandarstellung nicht mit hinreichender Klarheit definiert. Es sei in der zeichnerischen Festlegung nicht mit hinreichender Klarheit zu erkennen, wo die neue Baugrenze die derzeitige Bebauung durchschneidet. Dazu im Widerspruch stünde auch die Textfassung der Begründung, wo unter Punkt 2.2.4 zum „künftigen Planungsrecht“ ausgeführt sei, dass auf dem Grundstück Nr. 5 nur die Remise nicht gesichert sein soll. Die geplante „Baukörperausweisung“ sei nicht zweifelsfrei definiert.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Die Plandarstellung ist eindeutig und gemäß der Planzeichenverordnung erstellt worden. Die vermessungstechnische Eindeutigkeit der zeichnerischen Festsetzungen wurde vom zuständigen Fachbereich geprüft und bestätigt. Innerhalb der Baugrenzen befinden sich nunmehr das Vorderhaus und die Seitenflügel. Dies ist auch in der Begründung unter Punkt 2.2.3.1 so dargestellt. Die Beschreibung unter Punkt 2.2.4 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB ist, wie hier richtig angemerkt, leider fehlerhaft. Für die Ausgleichsregelung spielt diese Formulierung jedoch keine Rolle. Der Fehler wird redaktionell berichtigt.*

4. Die derzeit im Gebäudebestand vorhandenen, zulässigen Nutzungen seien nicht umfassend und korrekt in der Begründung zum Planentwurf wiedergegeben.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Die Begründung wird um die Aufzählung der derzeit vorhandenen Nutzungen ergänzt.*

5. Es fänden sich keinerlei Angaben zu einer Bestandssicherung der unmittelbar betroffenen Arbeitsplätze, der dort angesiedelten Betriebe und ebenso nicht zu den negativen Folgen für die dort angesiedelten gemeinnützigen Einrichtungen. Weiterhin sei die Verlagerung der Galvanik aus heutiger Sicht wirtschaftlich nicht mehr rentabel realisierbar, so dass eine erzwungene Betriebseinstellung zwangsläufig zum Verlust von Arbeitsplätzen führen würde.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben, stellt das Sanierungsziel für die betroffenen Grundstücke eine Verlagerung der Galvanik dar. In diesem Zusammenhang wurden seit Bestehen des Sanierungsgebietes keine längerfristigen und neuen Nutzungen für die hinteren Bereiche mehr zugelassen. Bereits bei Festlegung des Sanierungsgebietes vorhandene Nutzungen genießen Bestandsschutz und behalten diesen auch mit Festsetzung neuen Planungsrechts. Ein Verlust von Arbeitsplätzen kann aus diesen Gründen kurzfristig nicht prognostiziert werden. Aus Sanierungssicht soll an der Verlagerung des Galvanikbetriebes festgehalten werden. Der Bebauungsplan macht eine Verlagerung jedoch nicht zwingend notwendig solange die Emissions-Grenzwerte im auszuweisenden Mischgebiet eingehalten werden. Der Betrieb besitzt auch nach Festsetzung des Planes Bestandsschutz, jedoch sind dann keine Erweiterungen oder ein Neuaufbau des Betriebes mehr möglich. Sollte die Verlagerung des Betriebes innerhalb des Sanierungszeitraumes nicht möglich sein, so ist die veränderte Bebaubarkeit des Grundstücks als langfristiges Planungsziel zu sehen. Den Anregungen kann nicht gefolgt werden.*



6. Die Aussage zu einem vermuteten Altlastenverdacht auf der Liegenschaft entbehre jeder sachlichen Grundlage.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Die Facheinschätzung zum Altlastenverdacht wurde vom Umweltamt eingeholt, sie beruht nicht auf Eintragungen im Altlastenverdachtsflächenkataster. Da für das Grundstück Maybachufer 5 keine Untersuchungsergebnisse für Boden oder Grundwasser vorliegen und sich der Galvanikbetrieb schon seit Jahren auf dem Grundstück befindet, wurde dieser Verdacht geäußert. Für die Praxis bedeutet dies, dass bei einer eventuellen Nutzungs- oder Bebauungsänderung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Untersuchung des Bodens erfolgen muss, um eine Gefährdung von Folgenutzungen zu vermeiden. Dies ist ein übliches Verfahren und dient der Vorbeugung, Nachteile für die derzeitige Nutzung entstehen daraus nicht. Auch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind vereinbar mit dem geäußerten Verdacht, da laut Umweltamt eine akute Gefährdung für die zu betrachtenden Nutzungspfade von den Flächen nicht ausgeht. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

7. Die unterschiedliche Behandlung des Gebäudebestandes auf den Grundstücken Maybachufer 5 und 6 sowie auf den Grundstücken Nr. 7 und 8 wurde bemängelt.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Die Grundstücke Maybachufer 7 und 8 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes XIV-95 und ebenfalls nicht innerhalb des Sanierungsgebietes „Kottbusser Damm Ost“. Das bedeutet, dass für diese Grundstücke vordringlich kein Neuordnungsbedarf besteht. Eine gravierende Ungleichbehandlung kann daraus jedoch nicht abgeleitet werden. Wie bereits unter Punkt 1 beschrieben gilt hier als derzeitiges Planungsrecht der Baunutzungsplan mit den selben Ausweisungen, die momentan für die Grundstücke Nr. 5 und 6 anzuwenden sind. Auch hier ist kein erweiterter Bestandsschutz für eine hintere Bebauung abzuleiten. Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.*

8. Das in der Begründung aufgeführte Abwägungskriterium des fließenden Übergangs der privaten Hoffläche zur öffentlichen Grünfläche passe nicht auf die Bausituation des Grundstücks Nr. 5, da dort kein entsprechender privater Hof vorhanden sei. Des Weiteren befände sich in der Hinterbebauung keine Wohnnutzung.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Das Planungsziel des Bebauungsplanes XIV-95 stellt sich abweichend zum Bestand dar. Langfristiges Ziel ist es, die Grundstücke von hinterer Bebauung freizuhalten, um so die entstandenen privaten Hofflächen an die öffentliche Grünfläche angliedern zu können, einen Übergang zu schaffen. Wie diese Hofflächen dann im Einzelnen genutzt werden, also zur Erholung für die Bewohner und/oder durch Gewerbetreibende, soll durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.*

9. Es wurde bemängelt, dass keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche erkennbar sei. Teile des Bürgersteigs befänden sich im Eigentum der Mandantin. Es wurde Einwand erhoben gegen eine Planung, die den fließenden oder ruhenden Verkehr über ihr oder auf ihrem Grundstück ermögliche.

*Der Fachbereich Stadtplanung führt dazu aus:*

*Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist regelmäßig nicht Bestandteil von Bebauungsplänen. Die textliche Festsetzung Nr. 1 bestimmt das auch für diesen Bebauungsplan.*

*Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um eine bereits ausgebaute Verkehrsfläche, welche mit dem Bebauungsplan XIV-95 festgesetzt werden soll. Da die Fläche bisher nicht als Verkehrsfläche gewidmet ist, wird damit ein Ankauf durch das Land Berlin zwingend erforderlich. Der Ankauf ist mit dem Tiefbauamt des Bezirks Neukölln abgestimmt und wird entsprechend eingeleitet. Die Begründung zum Bebauungsplan wird redaktionell ergänzt.*

Fazit: Auf Grund der zur erneuten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurde keine Änderung des Bebauungsplanes nötig. Die Begründung wurde redaktionell ergänzt bzw. berichtet.

Am 08.12.2004 hat die Bezirksverordnetenversammlung mit der Drucksache Nr. 1141/XVII das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

### **3 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Zu den Auswirkungen auf die Umwelt vgl. Punkt 2.2.4 und 2.2.5.

#### **3.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Durch die Realisierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu sichernden Grünflächen und Spielanlagen wird ein erhebliches Defizit an Frei- und Spielflächen, das über den Geltungsbereich hinaus besteht, abgebaut. Eine weitere Qualitätssteigerung erfährt das Gebiet durch die neue Blockdurchwegung. Damit sind entsprechend positive Auswirkungen auf die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen verbunden.

Das Nebeneinander von Wohnnutzung und gem. § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben soll auch weiterhin ermöglicht werden.

#### **3.3 Haushaltsrechtliche Auswirkungen**

Für die Herrichtung des Spielplatzes auf dem Grundstück Maybachufer 4 und dem Hinterland des Grundstücks Schinkestraße 25 wurden vom NGA Mittel für die Jahre 2004 / 05 in die Investitionsplanung eingestellt.

Der für die Durchführung der Maßnahmen benötigte Ankauf des Hinterlandes Schinkestraße 25 in einer Größe von ca. 312 m<sup>2</sup> soll durch die von der Senatsverwaltung zu beauftragende LBB-GEG erfolgen. Die Flächen sollen danach kostenfrei in das Fachvermögen des Bezirks übergeben werden. Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen bzgl. der zu übernehmenden Mehrfläche muss das NGA im Rahmen seiner Ressourcen schaffen, dies ist mit dem NGA abgestimmt.

Die Verlagerung des dort ansässigen Betriebes hat bereits im Jahre 2003 mit Hilfe von Sanierungsmitteln stattgefunden. Weiterführende Kosten, die den Abriss, Komplettierungsmaßnahmen, den Gebäuderestwert sowie Grunderwerbsnebenkosten

betreffen, sind bereits in den Haushalt eingestellt und sollen noch in diesem Jahr (2004) eingesetzt werden.

Weiterhin ist der Erwerb der Flurstücke 8, 13 und 14 der Verkehrsfläche Maybachufer durch das Land Berlin erforderlich. Die Flurstücke sind nicht als Verkehrsfläche gewidmet, sie befinden sich in Privateigentum und sollen mit dem Bebauungsplan XIV-95 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der dadurch nötig werdende Ankauf der Flächen ist mit dem Tiefbauamt abgestimmt.

### 3.4 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

## 4 VERFAHREN

Mit Schreiben vom 05.12.1963 wurde der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen erstmals die **Planungsabsicht mitgeteilt**.

Die Zustimmung zur **Durchführung des Verfahrens gem. § 9 Abs. 6 BBauG** erfolgte mit Schreiben vom 14.01.1964.

Das Bezirksamt fasste am 10.02.1964 (Vorlage Nr. 24/64) den **Beschluss zur Einleitung** des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 03.02.1964 wurden die **Träger öffentlicher Belange** vom Bebauungsplanverfahren informiert und aufgefordert Bedenken zu äußern.

Am 04.06.1964 fand die Planungssitzung (**Plasi**) statt.

Mit Drucksache 749 vom 16.03.1966 stimmte die **Bezirksverordnetenversammlung** dem Bebauungsplan zu und beschloss die Offenlegung.

In der Zeit vom 12.04.1966 bis einschließlich 11.05.1966 **lag** der Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 6 BBauG **öffentlich aus**.

Mit Schreiben vom 03.05.2004 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Beabsichtigte **Wiederaufnahme des Verfahrens** in Verbindung mit einer Geltungsbereichsänderung sowie einer Planänderung **mitgeteilt**.

Mit Schreiben vom 26.05.2004 **stimmte** SenStadt der Wiederaufnahme des Verfahrens **nach § 7 AGBauGB zu**.

Mit Schreiben vom 18.08.2004 wurden die **Träger öffentlicher Belange** erneut vom Bebauungsplanverfahren informiert und aufgefordert Stellung zu nehmen.

In der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 24.09.2004 **lag** der Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB **erneut öffentlich aus**.

Das **Bezirksamt** beschloss am 09.11.2004 gemäß Vorlage Nr. 162/04 den Bebauungsplan der Bezirksverordnetenversammlung zum Beschluss zu unterbreiten.

Am 08.12.2004 beschloss die **Bezirksverordnetenversammlung** den Bebauungsplan, darüber hinaus wurde das Ergebnis der erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.

Vom 15.02. bis 14.04.2005 durchlief der Bebauungsplan die **Rechtskontrolle**. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung machte mit Schreiben II C 37 vom 12.04.2005 Beanstandungen geltend. Die folgende Überarbeitung machte keinen neuen BVV-Beschluss erforderlich.

Der Bebauungsplan durchlief vom 06.06.2005 bis 28.07.2005 erneut die Rechtskontrolle. Mit Schreiben II C 37 vom 26.07.2005 wurden Hinweise mitgeteilt.

Mit Unterzeichnung der Rechtsverordnung hat das Bezirksamt mit der Vorlage Nr. 172/05 am 30.08.2005 die Festsetzung des Bebauungsplans beschlossen.

Die Veröffentlichung der Rechtsverordnung erfolgte am 30.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt. Damit trat der Bebauungsplan am 01.10.2005 als Verordnung in Kraft.

## 5 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076) in Verbindung mit dem Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. I S. 256).

**Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 1 BauGB weitergeführt. Der Bebauungsplan wurde am 10.02.1964 förmlich eingeleitet und wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen.**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) i.d.F. vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578); zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 18. Dezember 2004 (GVBl. S. 578);

sowie: Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 nebst Gesetz zur Ausführung des Bundesbaugesetzes vom 21. Oktober 1960 und Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 in Verbindung mit dem Baunutzungsplan (Abl. 1961 S. 762).

Berlin, den 01.10.2005

Vogelsang  
Bezirksstadträtin

Borowski  
Leiter des Amtes für Planen, Bauordnung  
und Vermessung

Anlagen:

1. Planausschnitt im Maßstab 1:5000
2. Textliche Festsetzungen

Bezirksamt Neukölln von Berlin

# Inhaltsverzeichnis

INHALT	Seite
1 Planungsgegenstand	2
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	2
1.2 Plangebiet	2
1.3 Bestand	2
1.4 Eigentumsverhältnisse	4
1.5 Planerische Ausgangssituation	4
1.5.1 Flächennutzungsplan	4
1.5.2 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4
1.5.3 Baunutzungsplan	5
1.5.4 Straßen- und Baufluchtlinien	5
1.5.5 Sanierungsgebiet Neukölln – Kottbusser Damm Ost	5
1.5.6 Landschaftsprogramm	5
1.5.7 Festgesetzter Bebauungsplan im Geltungsbereich	5
1.5.8 Altlasten	6
2 Planinhalt	6
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung	6
2.1.1 „Altverfahren“	6
2.1.2 Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB	7
2.1.3 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	7
2.1.4 Weitere Entwicklung	8
2.2 Intention des Planes	8
2.2.1 Ziel der Planung	8
2.2.2 Wesentlicher Planinhalt	8
2.2.3 Begründung einzelner Festsetzungen / Abwägung	9
2.2.3.1 Art und Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	9
2.2.3.2 Verkehrsflächen	9
2.2.3.3 Begrünungsfestsetzungen	10
2.2.3.4 Sonstige Festsetzungen	10
2.2.4 Eingriffsregelung in Natur und Landschaft gem. § 1a BauGB	10
2.2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	11
2.2.6 Information der Fachverwaltungen / Planungssitzung	11
2.2.7 Öffentliche Auslegung	12
2.2.7.1 Auswertung der öffentlichen Auslegung / Abwägung	12
2.2.8 Änderungen des Planes zur erneuten öffentlichen Auslegung	12
2.2.9 Mitteilung der Planungsabsicht	12
2.2.10 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	13
	22

2.2.11 Erneute öffentliche Auslegung	13
2.2.12 Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung	14
3 Auswirkungen des Bebauungsplanes	18
3.1 Auswirkungen auf die Umwelt	18
3.2 Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse	18
3.3 Haushaltsrechtliche Auswirkungen	18
3.4 Personalwirtschaftliche Auswirkungen	19
4 Verfahren	19
5 Rechtsgrundlagen	20

Bezirksamt Neukölln von Berlin